



Textliche Festsetzungen

- 1.) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.) Eine maximale Firsthöhe von 10 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, darf nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße (OK fertiggestellte Straße), die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 4.) In den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. In diesem Zusammenhang wird hiermit auf den § 69 a NBauO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.
- 5.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, z. B.

Laubbäume:

Eberesche - Sorbus aucuparia, Mährische Vogelbeere - Sorbus aucuparia moravica,
Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Sandbirke - Betula pendula,
Stieleiche - Quercus robur, Salweide - Salix caprea

Großsträucher:


Haselnuß - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hainbuche -
Carpinus betulus, Hundsröse - Rosa canina

Obstbäume:

Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar
Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle
Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

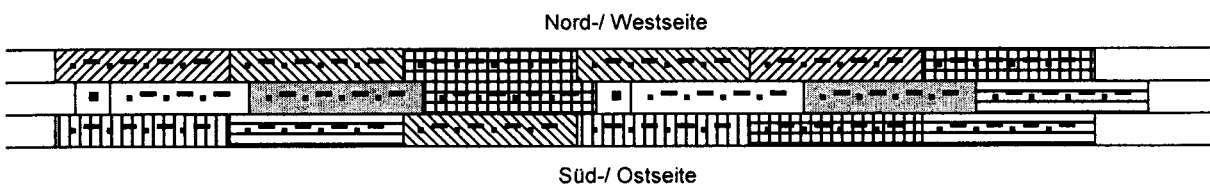
Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen.


- 6.) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Planzeichen  (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), ist eine Wallhecke herzustellen, mit einer Wallfußbreite von 2,5 m und einer Endhöhe von 1,0 m (über der Höhe der fertiggestellten Baugrundstücke). Der Erdwall ist gemäß dem folgenden abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen:

Pflanzschema Wallhecke - 3-reihig
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m



LEGENDE

	Stiel-/ Trauben-Eiche		Haselnuß - Corylus avellana
	Ohr-Weide - Salix aurita		Faulbaum - Rhamnus frangula
	Wild-Rose - Rosa canina		Hainbuche - Carpinus betulus
	Wild-Apfel - Malus communis		Eberesche - Sorbus aucuparia

Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. Heister, 200 - 250 - 300 cm
Sträucher: H = 60 - 100 - 150 cm

Gehölzgruppen:
je Gruppe 4 bis 15 Gehölze

Pflanzabstand: zwischen den Reihen ca. 0,9 m
in der Reihe ca. 1,2 m

Die Wallhecke ist spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes anzulegen.

7. a) Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind eingemessen und geschützt. Ihr Bestand ist dauerhaft zu sichern.

Beeinträchtigende Maßnahmen sind im Bereich des Wurzelwerkes im Umkreis von 3,0 m, gemessen ab Stamm, und insbesondere bei Flachwurzlern im Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m, zu vermeiden. Während der Bauausführung sind evtl. betroffene Bäume, gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu schützen. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen (Hochstamm, StU mindestens 10 – 12 cm).

7.b) Der vorhandene Busch, Durchmesser 3,5 m, und zwei vorhandene Birken, StD. 0,3 und 0,25, (siehe Planzeichnung) sind bei Abgang durch Stiel-Eichen, Winter-Linde, Hainbuche oder Rotbuche (Hochstamm, StU mindestens 10 – 12 cm) zu ersetzen.

8.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 m² festgesetzt.

9.) Versorgungsleitungen für die Stromversorgung und die Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). In diesen Fällen kann ein Ordnungswidrigkeiten- Verfahren eingeleitet und ein Bußgeld verhängt werden.

I.) Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer) mit 30 bis 50 Grad Dachneigung und einer Farbgebung der Dacheindeckung in ziegelrot oder anthrazit auszuführen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 7b NBauO.

(Hinweis: Die Integration von Solaranlagen in die Dachflächen oder aufgesetzt auf die Dacheindeckung ist zulässig. Auch das begrünte Dach ist erlaubt.)

II.) Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind als lebende Hecke, wie z. B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, Weißdorn, Feldahorn, Eiben, Stechpalmen, als senkrechter Holzlattenzaun und als Maschendrahtzaun mit einer auf der grundstückszugewandten Seite gepflanzten Hecke zulässig. Die Errichtung eines Erdwalls zur Grundstückseinfriedung wird ausgeschlossen.

III.) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o.ä. behandelt werden.

Nachrichtliche Hinweise:

- Altablagerungen

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

- nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.



- Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen. Die Geruchsemissionen sind typisch und ortsüblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

- aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

Auf den Grundstücken darf nur **nicht** schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 vom Jan. 90 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei.

Versickerungen über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen, wie Sickerschächte oder Drainagestränge, sind nur dann möglich, wenn Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG (Nieders. Wassergesetz) einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.